



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 365/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto Unico



Giudice: **Dottorressa Sonia Pantano**
Creditore procedente: **ORGANA SPV SRL**
Esecutato:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16/06/2026**
Identificazione beni: Beni in Tezze sul Brenta (VI), Via Villa n. 17,
Dati Catastali: CU, foglio 2, p.lla 170, subb. 24 (A2) e sub.14
(C6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore: **Geom. Marco P. Pagani** – Corte Capuleti, 11/1 Montecchio
Maggiore (VI)
Mail: marcopiergiorgio.pagani@gmail.com– tel: 334 6883134
Custode Giudiziario: **I.V.G di Vicenza** - Via Volto, 63, Longare
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **365/2025**, promossa da: **ORGANA SPV SRL** contro **xxx, xxx**

Giudice: dottoressa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/2026

Esperto stimatore: geom. Marco Piergiorgio Pagani

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento con autorimessa

Ubicazione (pag. 6): Tezze sul Brenta via Villa n. 17

Dati catastali attuali dei beni (pag. 17): CU, foglio 2, p.lla 170, sub. 24 (A2), sub. 14 (C6)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 143mq, autorimessa 17mq; superficie commerciale 151,50mq

Stato di manutenzione (pag. 6): insufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): nessuna - vedasi quesito 5.3

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 20): presenza irregolarità

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 29): € 127.089,92

Date/valori comparabili reperiti (pag. 28): Comparabile A: 28/03/2024, 145.000€ - Comparabile B: 28/03/2024, € 256.000.

Valore di vendita forzata proposto (29): € 89.000,00

Valore debito: € 85.853,88 oltre successivi interessi, spese ed occorrendo (atto pignoramento).

Occupazione (pag. 17): Occupato da debitore e famiglia.

Titolo di occupazione (pag. 17): Proprietà

Oneri (pag. 25): vedasi capitolo 8.

APE (pag. 17): È stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, ed allegato alla presente.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 31): vedasi capitolo 18

Lotti (pag. 31): lotto unico



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3 Confini N-E-S-O.....	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5 Certificazione energetica.....	9
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	9
4.1 Possesso.....	9
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	9
5. ASPETTI CATASTALE.....	9
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	9
5.2 Intestatari catastali storici.....	9
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	10
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	10
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	10
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	11
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	11
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	11
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	12
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	12
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	12
8.1 Oneri e vincoli.....	13
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	13
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	14
9. SUOLO DEMANIALE.....	14
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	14
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	14



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	14
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	15
12.1	Metodo di valutazione.....	15
12.2	Stima del valore di mercato.....	15
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	16
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	17
12.5	Giudizio di vendibilità'	17
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	17
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	18
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	18
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	18
15.	LOTTI.....	18
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	18
17.	ELENCO ALLEGATI.....	19



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'esperto prestava giuramento in data 22/01/2026, a seguito della nomina pervenuta via PEC in data 14/01/2025. Successivamente l'esperto verificava la documentazione nel fascicolo per la predisposizione della checklist inviata al Custode in data 30/01/2026; in tal data si procedeva anche alle prime indagini riguardanti la documentazione catastale ed ipotecaria. Dopo la verifica del Custode veniva depositata la checklist in data 17/04/2026. Insieme al Custode veniva programmato il sopralluogo per la presa visione dei beni in data 06/03/2026. L'esperto richiedeva accesso agli atti per la verifica sull'aspetto urbanistico in data 17/02/2026. L'accesso agli atti veniva evaso dal Comune in data 30/03/2026.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento con autorimessa siti in via Villa n.17 in Comune di Tezze sul Brenta. L'accesso pedonale avviene dalla pubblica via mentre l'accesso carraio avviene attraverso la corte comune sub. 5. Gli immobili sono siti in zona abbastanza centrale della città di Tezze sul Brenta, comoda a tutti i servizi disponibili. Il contesto è sufficiente.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato è la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ per ciascuno dei due debitori dei beni catastalmente individuati in Comune di Tezze sul Brenta Catasto Urbano foglio 2 p.lla 170 subb. 24 e 14. Il diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

3.3 Confini N-E-S-O

Il compendio confina

Appartamento sub. 24: a Nord muri perimetrali con affaccio su corte comune mapp. 170 sub 5 ed altre U.I.U stesso mappale, a Ovest BCNC scala comune mapp. 170 sub. 7 e altra U.I.U. sub. 23, a Sud muri perimetrali con affaccio su via Villa, a Est muri perimetrali con affaccio su mapp. 175, salvi i più precisi.

Autorimessa sub. 14: a Nord mapp. 170 sub. 17, a Ovest BCNC cortile mapp. 170 sub 5, a Sud mapp. 170 sub. 13, a Est muri perimetrali con affaccio su mapp. 175, salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il compendio oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di un appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra all'interno di un condominio situato a Tezze sul Brenta, in via Villa n. 17. Il complesso risulta edificato nel centro storico del paese come ristrutturazione di un edificio di remota edificazione, già censito nelle mappe d'impianto.



L'intero complesso è stato oggetto di integrale ristrutturazione tra il 1978 e il 1982 e risulta in scadente stato conservativo; attualmente non è presente un amministratore per cui non è stato pianificato alcun intervento, malgrado vi sia la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si rilevano, in particolare, criticità alla copertura (con infiltrazioni), all'involucro esterno e ai serramenti.

Come detto precedentemente il complesso nasce dalla ristrutturazione di un fabbricato più antico e non vi è documentazione riguardante la struttura, per cui la descrizione viene dedotta da rilievo visivo. La struttura portante è composta da muratura e pilastri in cemento armato, con solai in latero-cemento. La copertura, per quanto riferito e desumibile, presenta orditura in legno e contro-soffittatura non strutturale. Nell'appartamento in questione si riscontrano macchie di umidità e piccoli rigonfiamenti di tinteggiatura sui soffitti delle camere e del bagno, riconducibili sia a infiltrazioni dalla copertura condominiale, sia a fenomeni di condensa da ponte termico. Si segnala che nell'appartamento non ci sono botole di ispezione per il sottotetto.

L'appartamento in oggetto si trova al secondo ed ultimo piano, ed è accessibile attraverso la scala comune che lo collega alla pubblica via ed al cortile interno condominiale. L'unità risulta molto ampia; dall'ingresso si accede ad un ampio soggiorno, dal quale a sua volta si accede ad una cucina-pranzo ed alla zona notte, costituita da un ampio corridoio, tre camere di cui due matrimoniali, due bagni ed un piccolo ripostiglio. L'appartamento appare allo stato originario ad eccezione del bagno principale, il quale, da informazioni ricevute, è stato rifatto circa 20 anni fa e del pavimento della cucina, ricoperto recentemente. I muri sono intonacati e tinteggiati, i serramenti esterni sono in legno a vetro singolo ed oscuri esterni a libro alla vicentina sempre in legno. I serramenti dovranno essere sostituiti, in maniera particolare gli oscuri, particolarmente deteriorati. I pavimenti sono di vario tipo, come d'uso all'epoca; il soggiorno è in marmo, mentre il resto dell'abitazione ha una pavimentazione in ceramica dell'epoca, ad esclusione della cucina e del bagno che hanno pavimenti più recenti. Sul soffitto delle camere e nel bagno si rilevano in alcuni punti dei rigonfiamenti di tinteggiatura e delle macchie ascrivibili a tale fenomeno e a fenomeni di ponti termici.

Gli impianti sono sotto traccia e non sono stati rilevati certificati di conformità; la norma che imponeva tale obbligo è successiva alla realizzazione dell'intervento. Dall'esame visivo si ritiene che siano ancora quelli originari a parte qualche intervento puntuale. Tutti gli impianti sono sotto traccia ed autonomi. Il sistema termoidraulico era originariamente servito da una caldaia a gas che alimentava un impianto di riscaldamento a termosifoni. Dal libretto d'impianto si rileva che attualmente il generatore è costituito da una stufa a pellet collegata con l'impianto situata in cucina.

L'autorimessa è raggiungibile dalla strada attraverso il cortile condominiale.

Sia sull'appartamento che sull'autorimessa sono presenti delle difformità non sanabili, per le quali sono necessari interventi di rimessa in pristino, trattati al punto 7.3 della presente perizia.

Il compendio è in scadente stato manutentivo.



Superficie commerciale

L'abitazione sviluppa una superficie di circa 143mq al lordo dei muri (SEL), ed autorimessa di 17mq circa. La superficie commerciale del bene è di 151,50mq circa. Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima; nella prima colonna si riporta la descrizione, nella seconda la superficie al lordo delle murature (SEL) e nella terza colonna i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale secondo i criteri del DPR 138/98. L'ultima colonna riporta la superficie commerciale per ogni singola voce ed il totale complessivo del bene in oggetto.

Descrizione	superfici (mq)	indice	sup. comm. (mq)
A1 Superficie principale (mq) SEL	143	1,00	143,00
B accessori indiretti comunic. (mq)	0	0,50	0,00
C accessori indiretti non com. (mq)	0	0,25	0,00
D Balconi e terrazze comunic.	0	0,30	0,00
D Balconi e terrazze c. eccedenza	0	0,10	0,00
E Balconi e terrazze non comunic.	0	0,15	0,00
E Balconi e terrazze non com. oltre 25mq	0	0,05	0,00
F Corte esclusiva 10%	0	0,10	0,00
F Corte esclusiva 2%	0	0,02	0,00
autorimesse	17	0,50	8,50
Superficie comm.le			151,50

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

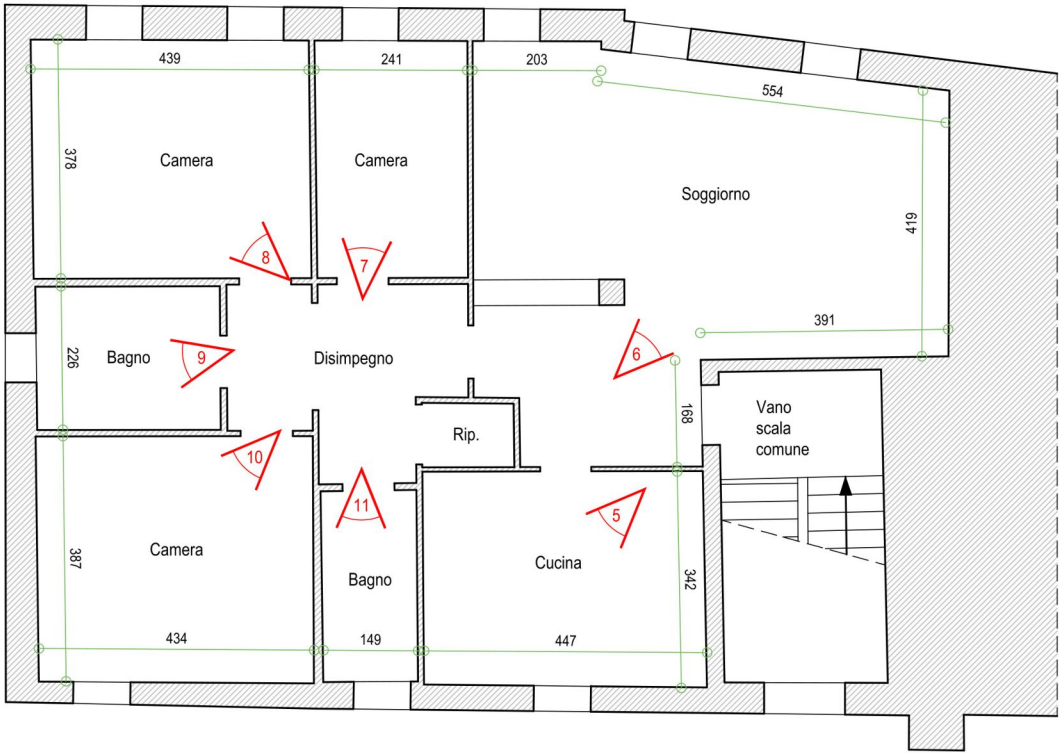


Figura 2. Estratto mappa catastale.

Figura 3. Planimetria immobili.

Rilievo 06.03.2026

Piano Secondo - h=258



Piano Terra

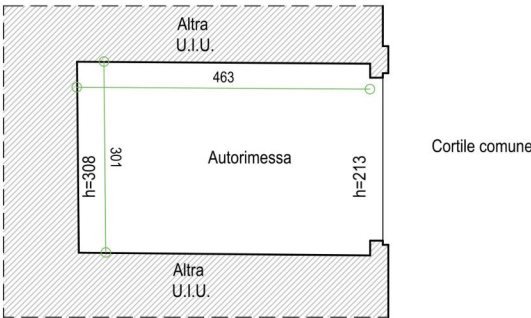


Figura 4. Foto immobili.

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



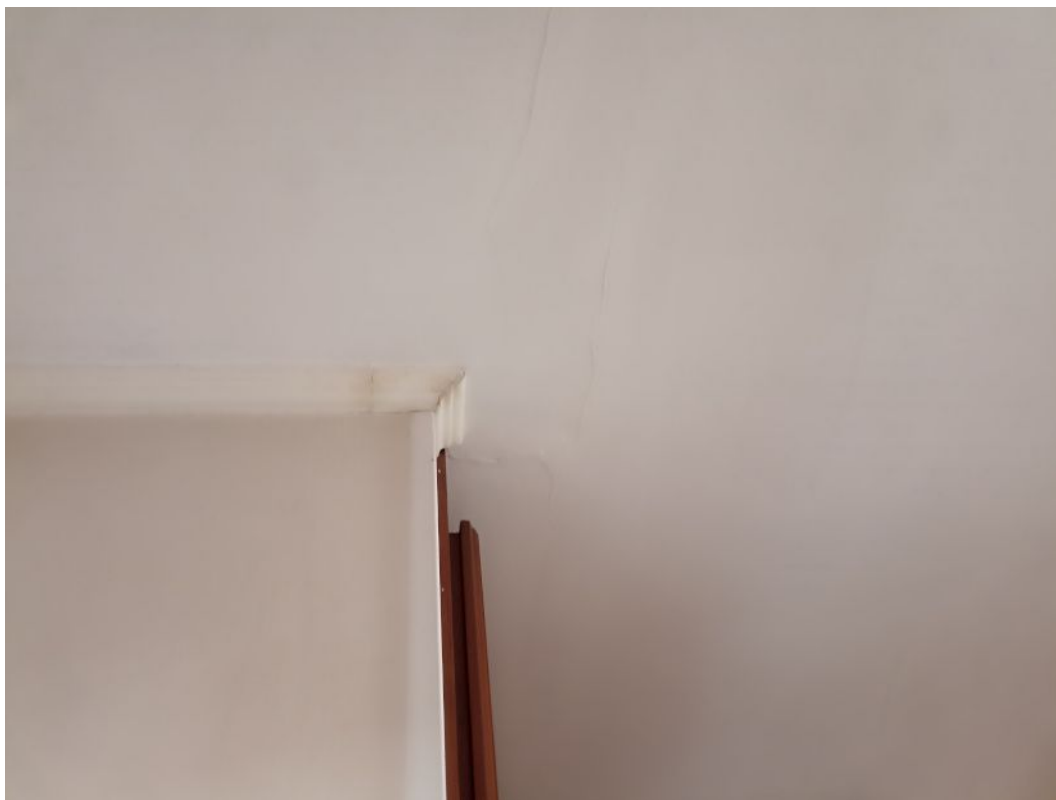
Foto 10



Foto 11



Foto 12 – infiltrazioni dalla copertura



3.5 Certificazione energetica

È stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica ed allegato alla presente relazione.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

I beni risultano occupati da debitore e famiglia per dichiarazione resa dagli stessi nel verbale di accesso. È stata depositata istanza presso l'Agenzia delle Entrate in data 23/01/2026, sollecitata in data 27/04/2026 ma attualmente ancora senza esito.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla famiglia.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

I beni oggetto di procedura sono attualmente censiti in Catasto Urbano di Tezze sul Brenta

- foglio 2 p.lla 170 sub. 24 cat. A/2 classe 2 consistenza 7 vani
- foglio 7 p.lla 170 sub. 14 cat. C/6 classe 2 consistenza 13mq

NCEU mappale 170: Gli attuali identificativi catastali derivano dalla variazione per frazionamento per trasferimento di diritti e ampliamento prat. 13963 del 11/01/1986 in atti dal 13/03/2002 (n. 6958/B.1/1986) che ha soppresso i subb. 1,2,3,4 per costituire i subb. dal 5 al 24 compresi); precedentemente i subb. da 1 a 4 risultavano esistenti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

CT mapp. 170: sul mappale 580 si rileva il Tipo Mappale del 20/04/1986 Pratica n. 175045 in atti dal 06/06/2002 PROT. APPR. 4284/2002 (n. 59741.1/1986). Il mappale 170 comprende i mapp. 165,168,169,352 del fg. 2 e passa al Catasto Urbano

5.2 Intestatari catastali storici

Attualmente i beni oggetto di procedura sono catastalmente intestati a:

- xxx nata in ROMANIA (EE) il 27/05/1971, Proprietà ½.
- xxx nato in ROMANIA (EE) il 11/03/1966, Proprietà ½.

per compravendita del 17/04/2002 rep. 26164 del notaio Ronca con sede a Cittadella.



Precedentemente tali beni risultavano catastalmente intestati, da variazione del 11/01/1986 a:

- xxx nata a CITTADELLA (PD) il 26/11/1933
- xxx dal 11/01/1986 al 17/04/2002
- xxx nata a CITTADELLA (PD) il 05/04/1957
- xxx dal 11/01/1986 al 17/04/2002

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita si dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili catastalmente descritti:

Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta (VI), foglio 2

- part. 170 sub.24 Cat. A/2, vani 7;
- part. 170 sub.14 Cat. C/6, 13mq

Si rileva che vi è rispondenza dei dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'istanza di vendita con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Non risulta possibile fare la verifica di conformità catastale in quanto non ci sono planimetrie caricate in banca dati catastale. È stata fatta una richiesta di accesso agli atti cartacei del catasto in data 13/04/2026. Dalla visione del fascicolo è stata verificata la presenza delle planimetrie; necessita pertanto fare richiesta di digitalizzazione delle planimetrie catastali per le quali l'esperto non ha specifico incarico.

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure Planimetrie](#) / [Elenco Richieste Visure Planimetrie](#) / Dettaglio Pratica Visura Planimetria 

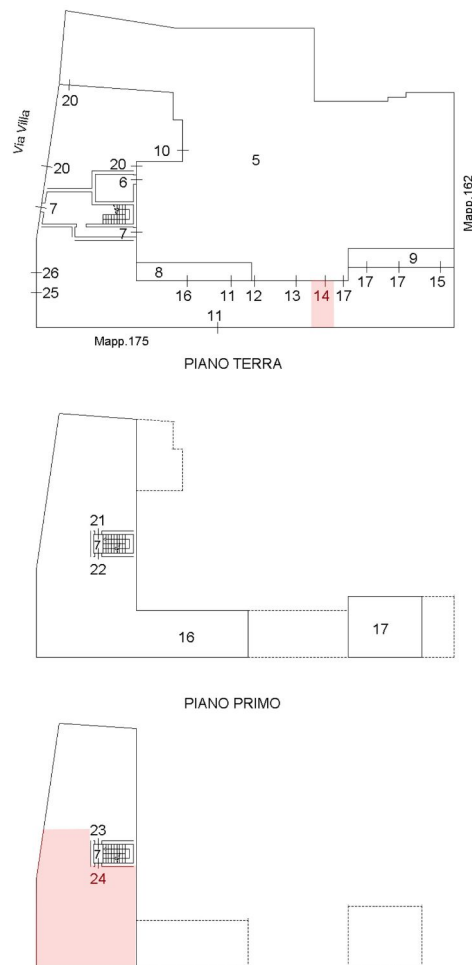
Convenzione: **PAGANI MARCO PIERGIORGIO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**
Codice di Richiesta: **C00009422011**

Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 236572637
Numero di richieste presentate: 2

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T25102	COMUNE TEZZE SUL BRENTA FGL 2 PART 170 SUB 24	17/02/2026	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non abbinata.	A4
T25104	COMUNE TEZZE SUL BRENTA FGL 2 PART 170 SUB 14	17/02/2026	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non abbinata.	A4

[Indietro](#)



Figura 6.**Estratto elaborato planimetrico dei beni.****Figura 7. Estratto mappa catastale**

Vedi figura 2 quesito 3.4

Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Planimetrie catastali non rilasciabili in quanto non abbinata.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

17/04/2002 I debitori risultano titolari dei beni oggetto di procedura a seguito di compravendita del 17/04/2002 rep. 26164/4851 del notaio Maria Gabriella Ronca con sede a Cittadella (PD) trascritta il 24/04/2002 ai nn. 4103/2979, nella quale la signora xxx vendeva i beni catastalmente censiti al Catasto Urbano di Tezze sul Brenta foglio 2 mapp. 170 subb. 24 e 14.

27/09/1988 a seguito di divisione del 27/09/1988 rep. 67701 del notaio Todescan con sede in Bassano del Grappa, trascritta il 10/10/1988 e variata il 10/05/2005 ai nn. 5969/4581, nella quale veniva assegnata a xxx la piena ed esclusiva proprietà dei beni oggetto di procedura.

04/08/1984 a seguito di Decreto rep 478 emesso dal Pretore di Bassano (sentenza usucapione) del Grappa trascritta il 29/03/1985 e variata 30/05/2005 ai nn. 1671/1341 viene riconosciuta la proprietà ai sigg. xxx, xxx, xxx, xxx, xxx e xxx.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 17/04/2002 ad oggi per compravendita del 17/04/2002 rep. 26164/4851 del notaio Maria Gabriella Ronca con sede a Cittadella (PD) trascritta il 24/04/2002 ai nn. 4103/2979:

- xxx (CF xxx) nata in ROMANIA (EE) il 27/05/1971
 - xxx (CF xxx) nato in ROMANIA (EE) il 11/03/1966
- “sezione D – ulteriori informazioni”

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

I beni oggetto di procedura risultano inseriti all'interno del Centro Storico del Comune di Tezze sul Brenta.

Estratto Zonizzazione e carta dei vincoli - Variante n.6



Da richiesta di accesso agli atti l'ufficio tecnico del Comune reperiva la documentazione:

- Concessione edilizia 3793 del 05/12/1978
- Permesso di Abitabilità del 26/10/1982

Successivamente sono stati riscontrati altri titoli riguardanti la sistemazione esterne e recinzioni condominiali e non le unità oggetto di procedura

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dalla sovrapposizione tra il rilievo manuale eseguito in loco e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi, sono emerse alcune difformità riguardanti l'unità immobiliare residenziale e l'autorimessa.

Riguardo l'appartamento si rileva quanto segue:

- vi sono leggere discrepanze di sagoma;
- difformità sulle altezze interne (si rilevano altezze di 258cm contro i 270cm autorizzati) e pertanto eccedenti il limite della tolleranza di cui all'art. 34 bis TU.

Oltre a ciò si segnala che le finestre risultano insufficienti a garantire i requisiti minimi di illuminazione ed aerazione previsti dal DM del 1975 per la maggior parte dei vani principali. Si osserva, tuttavia, che tale carenza risulta in parte già desumibile graficamente dal progetto originario, che riportava aperture di dimensioni ridotte rispetto alla superficie dei vani.

Riguardo l'autorimessa si rileva che vi sono differenze di sagoma, di altezza e conseguentemente di volume. Si rileva dalle tavole grafiche allegate al titolo che l'autorimessa ha una profondità interna di 4,30 m, ed allo stato attuale vi sono 4,63m e un'altezza autorizzata di 220cm contro un'altezza media rilevata di 2,60 circa. Tali incrementi comportano una modifica della sagoma e un aumento della volumetria complessiva del manufatto rispetto a quanto legittimato.

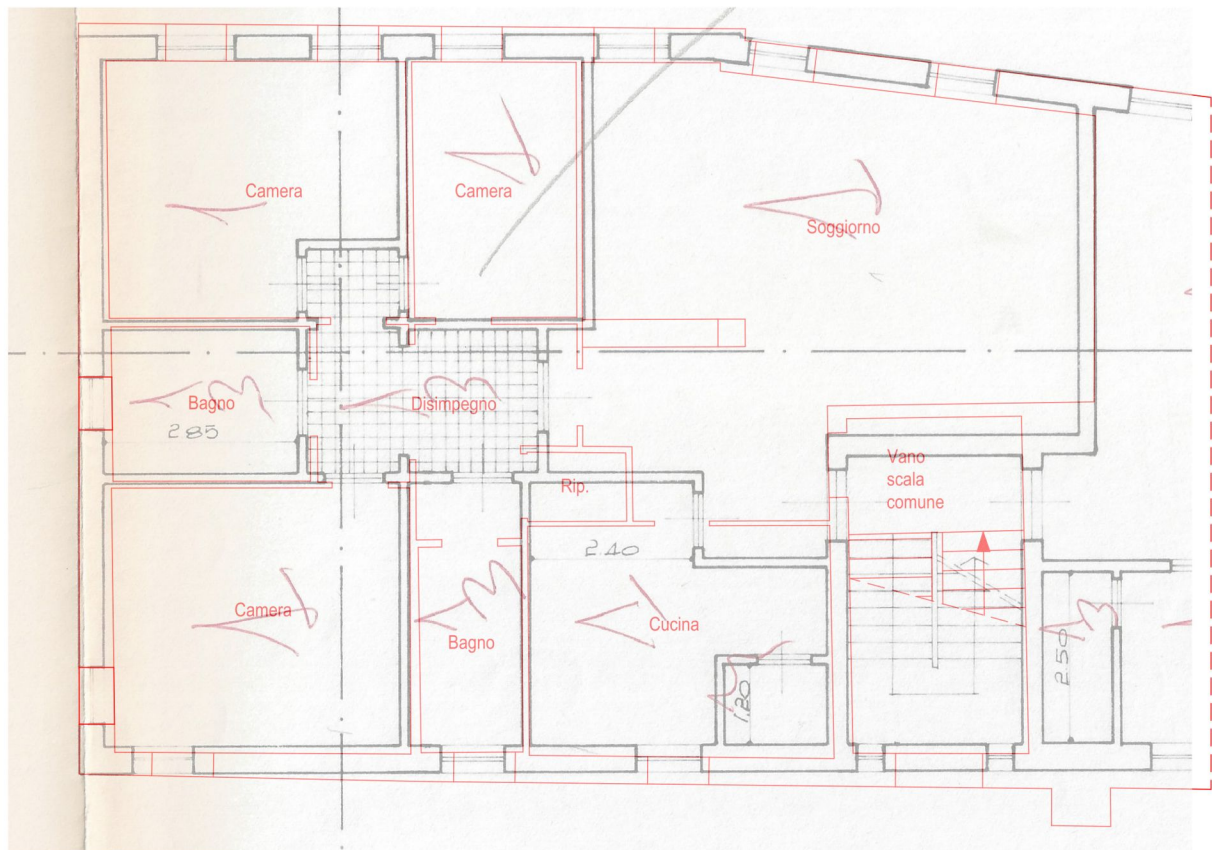
Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

La sovrapposizione tra il rilievo dello stato di fatto e la planimetria dell'epoca (1978) ha valore esclusivamente grafico e non restitutivo. Eventuali lievi discordanze potrebbero essere riconducibili a distorsioni da scansione del supporto cartaceo e alle tolleranze grafiche tipiche della strumentazione di redazione dell'epoca.



Sovrapposizione tra rilievo (in rosso) e stato autorizzato

Piano Secondo - h=258



Piano Terra

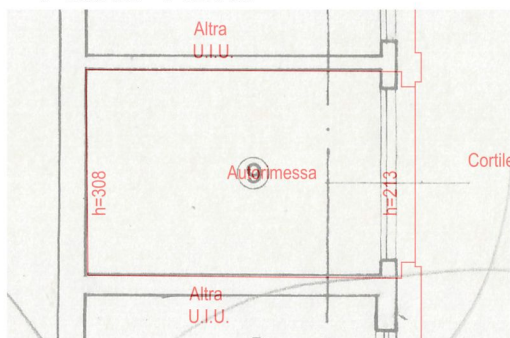
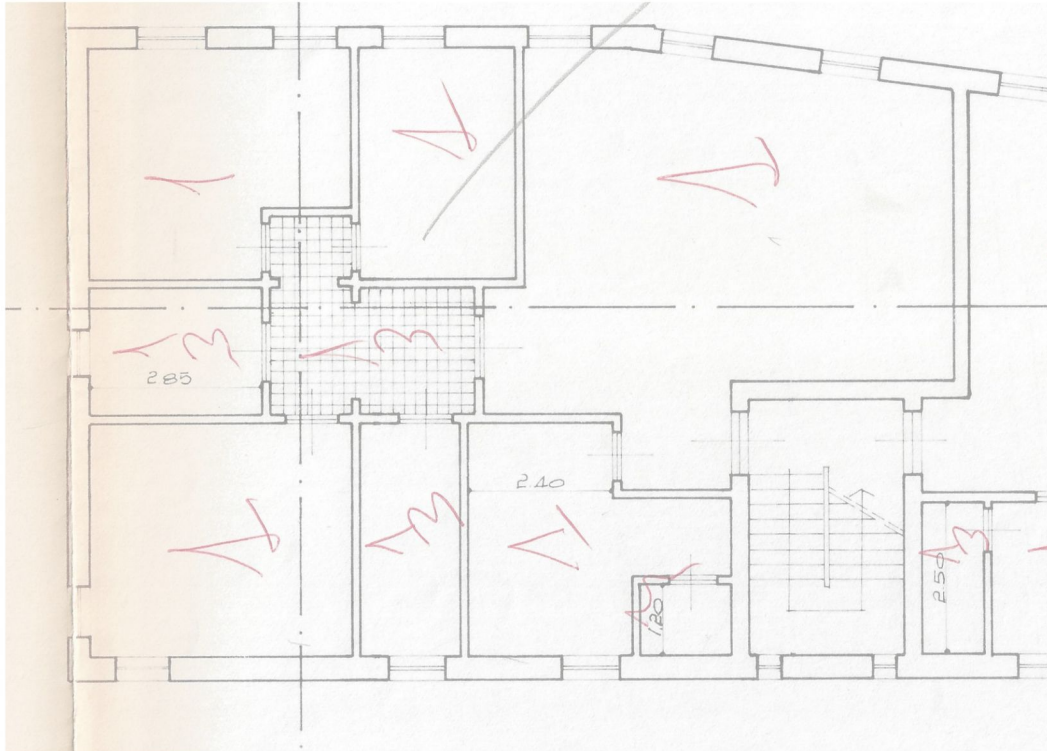


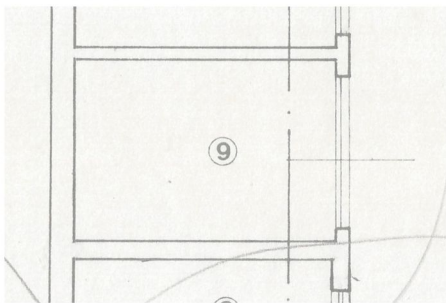
Figura 10. Stato approvato.

Stato autorizzato - CE 3793/1978

Piano Secondo - h=258



Piano Terra



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dalle verifiche effettuate, si rileva che le difformità relative all'altezza interna eccedono le tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/01 (pari al 4% per unità con superficie tra 100 e



300 mq). Inoltre, i vani principali non risultano conformi ai requisiti minimi del D.M. 05/07/1975, sia in termini di altezza che di rapporti aero-illuminanti (superficie finestrata).

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene che non sussistano le condizioni per una sanatoria integrale dello stato di fatto. La regolarizzazione dell'immobile richiederà pertanto:

- Il ripristino delle altezze autorizzate nei vani principali;
- La riqualificazione a "locali accessori" (ripostigli/sgomberi) per quegli ambienti che non possono soddisfare i requisiti minimi di altezza e aero-illuminazione.

In merito alle dichiarazioni della parte debitrice circa la presenza di una contro-soffittatura non strutturale (rimovibile per recuperare l'altezza originaria sotto la copertura), si precisa che lo scrivente non ha potuto verificare l'effettiva consistenza e lo stato dei luoghi al di sopra del predetto manufatto. Data l'incertezza tecnica e l'impossibilità di redigere un computo metrico analitico dei lavori di ripristino, si procederà a proporre al G.E. una decurtazione forfettaria sul valore di stima, ritenuta congrua per coprire gli oneri di rimessa in pristino e le relative pratiche edilizie.

L'autorimessa presenta incrementi di superficie, altezza e volume che eccedono parimenti le tolleranze di cui all'art. 34-bis. La regolarizzazione dell'abuso comporta la necessità di ricondurre il manufatto alle dimensioni legittimate mediante:

- L'arretramento della parete di chiusura (basculante) per ripristinare la profondità autorizzata;
- La realizzazione di un nuovo solaio o controsoffitto tecnico a quota inferiore per il ripristino dell'altezza di progetto.

Si evidenzia che ogni intervento di rimessa in pristino dovrà essere preceduto dal deposito delle necessarie pratiche edilizie presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Pertanto, i costi di regolarizzazione comprendono sia gli oneri esecutivi (opere murarie) che le spese tecniche professionali. Per le ragioni sopra esposte e l'impossibilità di un rilievo materico distruttivo, non potendo quantificare con precisione i costi di ripristino, si applicherà un abbattimento forfettario dal valore di mercato del bene, finalizzato a riflettere l'onere che graverà sull'aggiudicatario per la regolarizzazione dell'immobile.

7.4 Perimetro del “mandato”

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi



altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: **(vedasi capitolo 8.2)**
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **non rilevata**
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **non rilevato**
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: **non rilevati**
- g) provvedimenti di sequestro penale: **non rilevati**
- h) domande giudiziali: **non rilevate, vedasi quesito 8.2**



- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **non rilevati**
- j) convenzioni urbanistiche: **non rilevate**
- k) convenzioni matrimoniali: **matrimonio estero non trascritto**
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **non rilevati**
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **non rilevati**
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. Civ.: **nessuno**
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **non rilevati**
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale. **non rilevati**
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **non rilevati**
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **vedasi quesiti 5.4, 7.3 (aggiornamento catastale, sanatoria edilizia)**
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **vedasi quesito 7.3**
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **presenza infiltrazioni dalla copertura. vedasi stato conservazione quesito 3.4**
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **vedasi quesito 11.1**

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

L'esperto deve indicare gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia, precisando gli estremi di registrazione, dell'atto, i dati catastali dei beni, gli estremi dei soggetti a favore e contro, ed eventuali informazioni utili indicate nella "Sezione D" della nota di trascrizione/iscrizione.

- ISCRIZIONE del 24/04/2002 - Registro Particolare 698 Registro Generale 4104 Pubblico ufficiale RONCA MARIA GABRIELLA Repertorio 26165 del 17/04/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO sugli immobili siti a Tezze sul Brenta foglio 2 mapp. 170 subb. 24 e 14 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI c.f. 00204010243 contro xxx (c.f. xxx) e xxx (c.f. xxx).
- ISCRIZIONE del 21/03/2022 - Registro Particolare 408 Registro Generale 2709 Pubblico ufficiale RONCA MARIA GABRIELLA Repertorio 26165 del 17/04/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO sugli immobili siti a Tezze sul Brenta foglio 2 mapp. 170 subb. 24 e 14 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI c.f. 00204010243 e INTESA SANPAOLO SPA c.f. 00799960158 contro xxx (c.f. xxx) e xxx (c.f. xxx).



- TRASCRIZIONE del 06/03/2025 - Registro Particolare 1427 Registro Generale 1956 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 321 del 20/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili siti a Tezze sul Brenta foglio 2 mapp. 170 subb. 24 e 14 a favore di ORGANA SPV S.R.L. c.f. 05277610266 contro xxx (c.f. xxx) e xxx (c.f. xxx).
- TRASCRIZIONE del 20/11/2025 - Registro Particolare 7918 Registro Generale 10779 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6063 del 24/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili siti a Tezze sul Brenta foglio 2 mapp. 170 subb. 24 e 14 a favore di ORGANA SPV S.R.L. c.f. 05277610266 contro xxx (c.f. xxx) e xxx (c.f. xxx).

9. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- ISCRIZIONE del 24/04/2002 - Registro Particolare 698 Registro Generale 4104 Pubblico ufficiale RONCA MARIA GABRIELLA Repertorio 26165 del 17/04/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO sugli immobili siti a Tezze sul Brenta foglio 2 mapp. 170 subb. 24 e 14 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI c.f. 00204010243 contro xxx (c.f. xxx) e xxx (c.f. xxx).
- ISCRIZIONE del 21/03/2022 - Registro Particolare 408 Registro Generale 2709 Pubblico ufficiale RONCA MARIA GABRIELLA Repertorio 26165 del 17/04/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO sugli immobili siti a Tezze sul Brenta foglio 2 mapp. 170 subb. 24 e 14 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI c.f. 00204010243 e INTESA SANPAOLO SPA c.f. 00799960158 contro xxx (c.f. xxx) e xxx (c.f. xxx).
- TRASCRIZIONE del 06/03/2025 - Registro Particolare 1427 Registro Generale 1956 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 321 del 20/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili siti a Tezze sul Brenta foglio 2 mapp. 170 subb. 24 e 14 a favore di ORGANA SPV S.R.L. c.f. 05277610266 contro xxx (c.f. xxx) e xxx (c.f. xxx).
- TRASCRIZIONE del 20/11/2025 - Registro Particolare 7918 Registro Generale 10779 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6063 del 24/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili siti a Tezze sul Brenta foglio 2 mapp. 170 subb. 24 e 14 a favore di ORGANA SPV S.R.L. c.f. 05277610266 contro xxx (c.f. xxx) e xxx (c.f. xxx).

10. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni ricadano su suolo demaniale.



11. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

12. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

12.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile oggetto della presente non è costituito in condominio. Gli stessi condomini si occupano della gestione del condominio riguardante la gestione delle parti comuni (elettricità parti comuni, pulizia scale e fognature).

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: non rilevate
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non rilevate
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non rilevate
4. Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: non rilevate

13. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

13.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi



esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

13.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 25/04/2026 risulti essere pari a:

€ 127.089,92€ (centoventisettemilaottantanove/92 €), pari a 838,88 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

13.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- | | |
|---|-----------------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | non valutabile |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | non valutabile |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | non rilevate |
| - altri costi/oneri: | non determinato |

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di



rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- f) **Sulla base di quanto è stato rilevato in perizia in risposta ai quesiti 5.4 - Giudizio di conformità catastale e 7.3 - Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi**

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 30% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: 88.962,95€ arrotondato a € 89.000,00 (€ ottantanovemila/00)."

13.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Con l'atto di compravendita del 17/04/2002 i debitori acquistavano i beni oggetto della presente relazione al prezzo dichiarato di 61.300€.

13.5 Giudizio di vendibilità

Si esprime un giudizio di vendibilità sufficiente. L'immobile risulta piuttosto ampio e proposto ad un prezzo appetibile; tuttavia, non si rileva un mercato particolarmente dinamico per la tipologia di segmento a cui il cespite appartiene. A ciò si aggiunge che il condominio necessita di lavori di ristrutturazione e l'unità presenta abusi non sanabili: fattori che, complessivamente, potrebbero fungere da deterrente per i potenziali acquirenti.

14. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà (1/1).

15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

16. Dati e residenza del del debitore executato



xxx (CF xxx) nata in ROMANIA (EE) il 27/05/1971 e xxx xxx (CF xxx) nato in ROMANIA (EE) il 11/03/1966 risultano residenti dal 29/04/2002 alla data di rilascio del certificato a Tezze sul Brenta in via Villa n.17.

16.1 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

xxx (CF xxx) nata in ROMANIA (EE) il 27/05/1971 e xxx (CF xxx) nato in ROMANIA (EE) il 11/03/1966 risultano tra loro coniugati il 31/08/1990. il Matrimonio non è certificabile in quanto non è mai stato trascritto.

17. LOTTI

Lotto unico

18. OSSERVAZIONI FINALI

Si rimanda alla lettura del punto 3.4 riguardo le infiltrazioni ed il punto 7.3 sulla regolarità urbanistica.

Montecchio Maggiore, li 05/05/2026

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



19. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato Prestazione Energetica
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Titoli edilizi, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Risultanze interrogazione Agenzia Entrate sulla presenza di contratti d'affitto o comodato registrati
11. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

